



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Szabadság út 7738/2 hrsz
kivett udvar és gazdasági épületről



Budapest, 2024. június 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Úthegy
Építési övezet	Lke-4/O-kt
Földterület mérete m ²	86
Földterület fajlagos értéke Ft/m ²	21 379
Földterület értéke Ft	1 840 000

A garázs bruttó alapterülete m ²	23,60
A garázs műszaki forgalmi értéke Ft	1 274 400

A garázs 2/3 részének alapterülete m ²	15,73
A garázs 2/3 részének műszaki forgalmi értéke Ft	849 600

Földterület + a garázs 2/3 részének értéke Ft	2 689 600
---	-----------

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2023. február 07-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Érték számítások, földterület értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Szabadság út 7738/2 hrsz	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Úthegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		219 000 000	119 000 000	79 000 000	209 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	86	1 831	1 028	682	2 292
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	110 597	119 607	115 759	115 836	91 187
8	Ingtatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		197 100 000	107 100 000	71 100 000	188 100 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	99 537	107 646	104 183	104 252	82 068
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés	Részleges	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	80 625	87 193	84 388	84 444	66 475
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség, beépítettség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,70	0,70	0,70	0,75
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		jobb	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	1,00
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	21 379	22 247	21 532	21 546	20 192
45	Számított forgalmi érték Ft	1 838 611				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 840 000				

3. Garázs műszaki értékének számítása

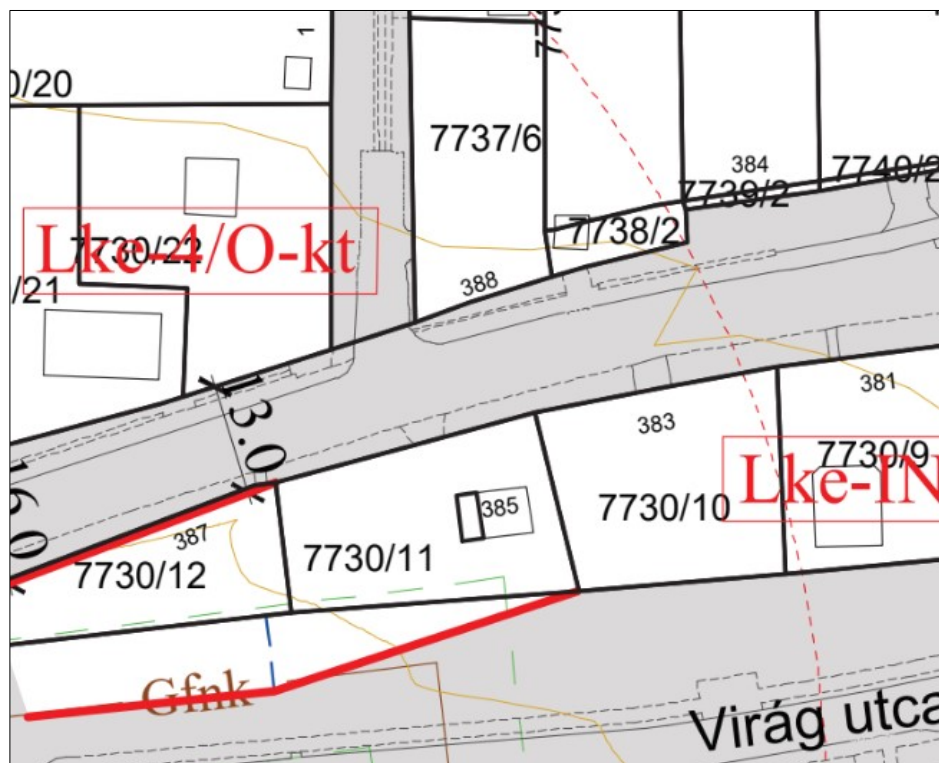
Garázs bruttó alapterülete m ²	
Hossz m	5,90
Szélesség m	4,00
Bruttó alapterület m ²	23,60

Az újraelőállítási költséget a garázs bruttó (külső falakon mért) alapterületére számítottuk.

Fizikai állapot %	50
Funkcionális állapot %	90
Környezeti állapot %	60
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	200 000
Felépítmény alapterülete m ²	23,60
Építmény számított értéke Ft	1 274 400

A garázs 2/3 részének bruttó alapterülete m ²	15,73
A garázs 2/3 részének műszaki értéke Ft	849 600

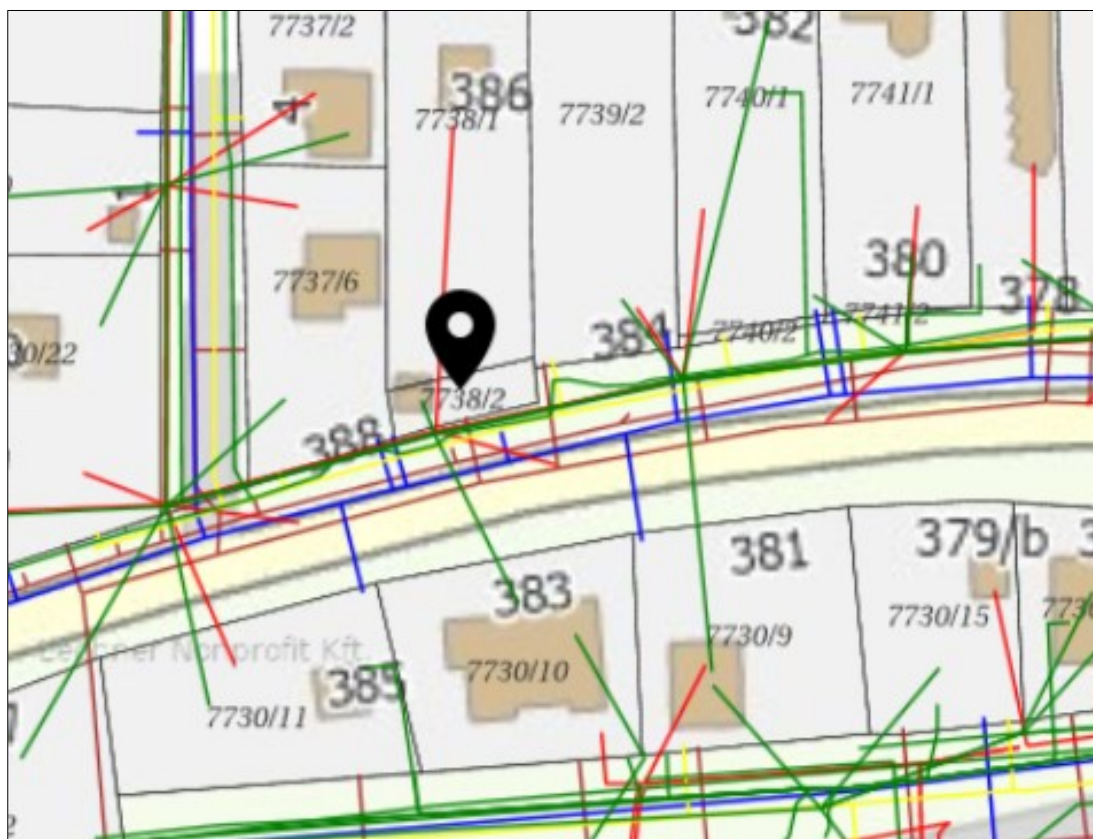
Földterület forgalmi értéke Ft	1 840 000
Garázs 2/3 részének műszaki értéke Ft	849 600
Garázs 2/3 részének és a földterület értéke Ft	2 689 600



Szabályozási terv



Ortofotó



E-közmű

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		Elektronikusan aláírta:	
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal	
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		Oldal: 1/1	
Megrendelés száma: 30005/48184/2024			
2024.06.26			
BUDAÖRS		Szektor: 53	
Belterület 7738/2 helyrajzi szám			
2040 BUDAÖRS Szabadság út 7738/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"			
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv			
ha m2 k.fill			

. Kivett udvar és gazdasági épület 0 86 0.00			
1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03			
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.			
II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08			
jogcím: tulajdonbaadás			
jogállás: tulajdonos			
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.			
törzsszám: 15730105			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39241/2014.05.30			
Vezetékjog			
1 m2 nagyságú területre a VMB-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs 0,4kV-os 1. sz.			
vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a 285/2012., 158/2012. és a 288/2012. záradékszámú			
vázrajz szerint;.			
jogosult:			
név: EIMŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983			
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.			
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONILAP VÉGE			